

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Woningbouw DEK-terrein Medemblik (actualisatie)’

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren op het plan. De terinzagelegging is op 21 december 2023 gepubliceerd in het nieuws- en gemeenteblad van de gemeente Medemblik. Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Bij de beantwoording van de zienswijzen geven we eerst kort informatie over de indiening. Vervolgens vatten wij de inhoud van de zienswijze samen. Daarna volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijze met eventueel een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 1 – DOC-24-774229

Indiening zienswijze

De zienswijze, met kenmerk DOC-24-774229, ontvangen op 31 december 2023, is ingediend door een bewoner van de Vlietsingel te Medemblik.

Bezwaren zienswijze en reactie gemeente

1. Verplaatsing bouwvlakken

Reclamant:

De gemeente maakt niet duidelijk waar en waarom de vier in de toelichting benoemde bouwvlakken zouden moeten verplaatsen en wat daarvan de eventuele overige effecten zijn. Om die reden is reclamant 1 tegen het verplaatsen van bouwvlakken.

Reactie gemeente:

De betreffende vier bouwvlakken zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De linker afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het originele bestemmingsplan ‘Woningbouw DEK-Terrein Medemblik’ (vastgesteld op 4 oktober 2018). De rechter afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Woningbouw DEK-Terrein Medemblik’ (ontwerp). De bouwvlakken zijn verplaatst omdat voor de bouwwerken in de bouwvlakken op locatie 1 tot en met 3 onherroepelijke vergunningen zijn afgegeven waarmee de bouwwerken buiten de bouwvlakken gebouwd mochten worden. Met deze wijziging van de bouwvlakken wordt de bestemde situatie in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. Voor locatie 4 geldt dit niet. Dit betreft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het bouwvlak bij het vigerende bestemmingsplan abusievelijk niet in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan is vastgesteld. Gezien de minimale aard van de wijzigingen, zijn overige effecten niet van toepassing.



Z-24-490769



Punt 1: bouwvlak richting het oosten verplaatst.

Punt 2: de grens van het bouwvlak is dichterbij de wegen verplaatst.

Punt 3: het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid.

Punt 4: de twee bouwvlakken zijn verkleind en verplaatst naar het oosten.

2. Verhoging goothoogte

Reclamant:

De gemeente geeft ten onrechte aan dat er sprake zou zijn van een verhoging van de goothoogte van 5,50 naar 6 meter. De goothoogte is namelijk verhoogd van 5,50 meter (vigerende bestemmingsplan) naar 6 meter (voorgesteld ontwerpbestemmingsplan). Er is op geen enkele wijze onderbouwd dat er stedenbouwkundig behoefte zou zijn aan de verhoging van de goothoogte met 0,50 m. Een dergelijke verhoging past al binnen de uitzonderingsregel van de mogelijkheid tot 10 procent verhoging, die in het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien zou de goothoogte door deze basisregel én met toepassing van de 'uitzonderingsregel' kunnen oplopen tot 6,60 m. Er ontstaat een ongewenst effect dat de toegestane goothoogte nog veel hoger zou kunnen worden. Zeker omdat er mogelijk afbreuk gedaan wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld. Om die reden is reclamant 1 tegen de verhoging van 5,50 naar 6,00 m.

Reactie gemeente:

Het verhogen van goothoogte van enkele woningen in het plangebied past inderdaad binnen de uitzonderingsregel van 10 %. De voorgestelde wijziging van artikel 6.2.1, lid e komt te vervallen.

3. Specifieke bouwregels Binnenkruier 9

Reclamant:

De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom in artikel 6.2.1 van de regels is bepaald dat voor het specifieke adres Binnenkruier 9 aanvullend geldt (ten opzichte van overige te bouwen hoofdgebouwen) dat er geen ramen in de kopgevel van deze woning mogen worden geplaatst, geen dakkapellen in de dakvlakken mogen worden geplaatst en legramen wel zijn toegestaan. Waarom dat bij overigens identieke huizen niet ook zou moeten gelden of bij kopgevels niet ook zou moeten gelden



Z-24-490769

voor andere (hoek)locaties in het plangebied is onduidelijk. Hierdoor is een zekere regel willekeur ontstaan.

Reactie gemeente:

Redenen van stedenbouwkundige aard en privacyaspecten van bewoners hebben ertoe geleid dat een beperking is gesteld aan het plaatsen van dakkapellen en ramen voor het betreffende adres. Deze beperking is overgenomen uit de verleende omgevingsvergunning. Het betreft adres Molenbrug 7. De woning op dit adres ligt dicht tegen de bestaande bebouwingen (achtertuinten woningen) aan de Oostersingel.

Dit adres wordt aangepast in artikel 6.2.1.

4. Afstand bijbehorende bouwwerken

Reclamant:

De gemeente geeft in artikel 6.2.2 van regels aan dat bijbehorende bouwwerken ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan moeten worden gebouwd en dat hiervan kan worden in gevallen waarin een perceel aan twee zijden is voorzien van wegen. De gekozen formulering zou ook kunnen worden toegepast op hoekpanden waardoor een ongewenste verrommeling van het stedenbouwkundig beeld kan ontstaan.

Reactie gemeente:

Betreffende regel geldt voor hoekpanden. Hiervoor is een onherroepelijke vergunning afgegeven. Een verduidelijking zal worden toegevoegd.

Het artikel 6.2.2., lid a wordt als volgt aangepast:

Oorspronkelijk voorgesteld tekst:

Bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in gevallen waarin een perceel aan twee zijden is voorzien van wegen;

Voorgestelde tekst na zienswijze:

Bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in gevallen waarin een perceel zowel aan de voorzijde als aan een van de zijkanten is voorzien van wegen;

5. Bouwhoogte oeverbeschoeiing

Reclamant:

De gemeente geeft in artikel 6.2.3. van de regels aan dat de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen ten hoogste 1,4 m boven de waterlijn bedraagt. De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom de eerder gekozen richtlijn voor natuurvriendelijke inrichting niet meer van toepassing hoeft te zijn, heeft onvoldoende oog voor het effect op de stedenbouwkundige kwaliteit van een dergelijke forse afwijking van het eerder gekozen uitgangspunt van 20 cm. en creëert grote rechtsongelijkheid ten opzichte van perceeleigenaren aan hetzelfde water maar gelegen in een ander plangebied. Dit is waarom reclamant 1 deze verruiming van 0,20 m naar 1,40 m afwijst.



Z-24-490769

Reactie gemeente:

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (vastgesteld op 4 oktober 2018) vermeldt bij de bestemming 'wonen' geen maximale bouwhoogte van oeverbeschoeiing. Het toevoegen van een maximale hoogte voor oeverbeschoeiing binnen de bestemming 'wonen' is echter niet noodzakelijk. De voorgestelde wijziging komt te vervallen.

6. Terinzageleggingstermijn

Reclamant:

De gekozen terinzageleggingstermijn maakt dat er een onvolledige inspraak kon plaatsvinden. De gekozen publicatiedatum (22 december) is ongelukkig. Er is voor de ter inzage termijn geen rekening gehouden met een aanzienlijk aantal dagen dat het gemeentehuis gesloten is voor publiek. Reclamant 1 verzoekt de gemeente dan ook deze opnieuw te publiceren en ook de aanleiding én de gedane aanpassingen beter bekend te maken.

Reactie gemeente:

De publicatiedatum (22 december 2023) was voor aanvang van de kerstvakantieperiode, net zoals de aankondigingsdatum van de publicatie (21 december 2023). Wettelijk zijn er geen regels die verbieden dat een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, of ter inzage ligt, tijdens feestdagen of vakantieperiodes. De gemeente heeft alleen de interne afspraak om geen bestemmingsplannen ter inzage te leggen tijdens de zomervakantieperiode. Het gemeentehuis was op de eerste kerstdag, tweede kerstdag en nieuwjaarsdag gesloten. Dit betekent dat het publiek ruimschoots voldoende tijd had om de papieren versie van het bestemmingsplan in te zien in het gemeentehuis. Uiteraard was het bestemmingsplan de gehele terinzageleggingsperiode digitaal in te zien. Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet opnieuw ter inzage gelegd.

Overige punten zienswijze en reactie gemeente

1. Toelichting 1.1:

Reclamant:

In hoofdstuk 1.1 wordt als reden gegeven: 'een definitieve stedenbouwkundige uitwerking (...) bleek niet overeen te komen met het bestemmingsplan'. Het bestemmingsplan heeft een hogere werkingssfeer dan een stedenbouwkundige uitwerking. Het ware dus zorgvuldiger geweest de uitwerking aan te passen aan het bestemmingsplan. Dát heeft de democratische procedures doorlopen, het uitwerkingsplan niet. Een bestemmingsplan is bovendien kader stellend. Maar als het zo wordt dat een gemeente naar believen hiervan gaat afwijken en achteraf de regels in het kader daarop gaat aanpassen dan is het hek van de dam. Op geen enkele wijze is nu nog recht gedaan aan het eerdere participatie traject. Het is ook in tegenspraak met hoofdstuk 5.1 van het vigerende bestemmingsplan waarin gesteld wordt: 'Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling'. Blijkbaar vindt de gemeente het lastig om zich aan haar eigen kader te houden.

Reactie gemeente:

Voor de wijzigingen die zijn voorgesteld in de stedenbouwkundige uitwerking zijn voor punten 1, 2 en 3 van onderstaande afbeelding onherroepelijke vergunningen afgegeven. Bij elk vergunningenproces wordt een zorgvuldige (voorbereidings)procedure doorlopen, zowel voor een reguliere als een



Z-24-490769

uitgebreide procedure. Hierbij is bijvoorbeeld ook sprake van de mededeling van de aanvraag tot het verlenen van de vergunning in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. Daarnaast staat voor belanghebbende bij het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning de mogelijkheid tot bezwaar open. De wijziging van het bestemmingsplan voorziet in wijzigingen die middels de al afgegeven onherroepelijke vergunningen zijn toegestaan. Het wijzigen van de bouwvlakken op punt 4 van onderstaande afbeelding betreft een ambtshalve wijziging. De reden hiervoor is dat het bouwvlak bij het vigerende bestemmingsplan abusievelijk niet in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan is vastgesteld



- Punt 1: bouwvlak richting het oosten verplaatst.
- Punt 2: de grens van het bouwvlak is dichterbij de wegen verplaatst.
- Punt 3: het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid.
- Punt 4: de twee bouwvlakken zijn verkleind en verplaatst naar het oosten.

Bovenstaande wordt verduidelijkt in de toelichting.

2. Toelichting 1.4

Reclamant:

In hoofdstuk 1.4 wordt het vigerende bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein NL.IMRO.0420.BPDEKMED-VA01 vastgesteld op 4 oktober 2018 hier niet genoemd. Dit is het belangrijkste uitgangspunt in de actualisatie als het goed is. Het niet noemen wordt niet nader verklaard. Het beeld dringt zich op dat gepoogd is met minimale ingrepen in oude tekst een nieuw bestemmingsplan samen te stellen. Voor de rechtszekerheid is het beter een geheel nieuw begin te maken. Blijkbaar heeft de gemeente met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 een gevoel van (ongepaste) haast gehad. Hierdoor is op meerdere plaatsen broddelwerk ontstaan. Bijvoorbeeld had ook figuur 1.1 (proefverkaveling) ook vervangen kunnen worden door de definitieve verkaveling. Of hadden de verschillen tussen beide versies toegelicht kunnen worden.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 1.4 wordt het bestemmingsplan rondom het plangebied toegelicht. Het bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein NL.IMRO.0420.BPDEKMED-VA01 vastgesteld op 4



Z-24-490769

oktober 2018 betreft het bestemmingsplan dat wordt gewijzigd. Het vigerende plan uit 2018 wordt toegevoegd.

3. Toelichting 3.2.1

Reclamant:

In hoofdstuk 3.2.1 wordt de NOVI ten tonele gebracht als motivatie voor de ontwikkeling van het DEK terrein. Het is natuurlijk geschiedvervalsing: het oorspronkelijke bestemmingsplan was al vastgesteld in 2018 toen de NOVI nog niet was gepubliceerd. Waarom wordt er op dit punt wel 'geactualiseerd' maar op vele andere punten wordt dit nagelaten? Soortgelijke opmerkingen gelden voor de omgevingsvisie NH2050 (3.3.1), de omgevingsverordening NH2020 (3.3.2) en het programma Stedelijk water en Riolering 2022 – 2027 (3.3.5).

Reactie gemeente:

De actualisatie is doorgevoerd omdat deze vigerende beleidsdocumenten voorgaande documenten vervangen. Dit wordt toegevoegd in de betreffende paragrafen.

4. Toelichting 4.2

Reclamant:

De gemeente heeft wel aan de (nieuwe) bewoners geschreven dat het gebied inmiddels woonrijp is gemaakt en dat alle 'schade aan infrastructuur' op de bewoners zal worden verhaald. Diezelfde gemeente heeft echter nagelaten om invulling te geven aan paragraaf 4.2 ten aanzien van de groencompensatie. 65% van de te herplanten bomen moet in het plangebied worden gerealiseerd 'zo spoedig mogelijk na het gereedkomen'. Tot op heden is er echter nog niet één boom geplant.

Reactie gemeente:

Het woonrijp maken van de wijk vindt gefaseerd plaats. De groenvoorziening wordt vanaf het eerste kwartaal 2024 aangeplant. De eerste bomen zijn reeds geplant.

5. Toelichting 4.5

Reclamant:

In paragraaf 4.5 wordt gemeld dat 'de doorvaarbaarheid van de bestaande duiker in de Vlietsingel wordt vergroot naar 1,40 m'. Het is een regelrechte blamage van de gemeente dat ze vrijwel gelijktijdig met de publicatie van deze aanpassing bestemmingsplan bekend heeft gemaakt dat een dergelijke verhoging niet eerder dan in 2027 zal worden gerealiseerd. Méér dan 10 jaar nadat deze verhoging door de gemeente is toegezegd en vastgelegd. De gemeente wordt dan ook opgeroepen de verhoging per direct uit te voeren en de consequenties daarvan te accepteren.

Reactie gemeente:

De gemeente is voor het realiseren van de verhoogde duiker afhankelijk van de werkzaamheden van Liander/Qirion. Liander/Qirion moet eerst de 50kv kabel verwijderen (volgens de planning van Liander/Qirion in het vierde kwartaal van 2026), waarna de gemeente daaropvolgend de duiker kan plaatsen.

6. Toelichting 4.7 en 4.8



Z-24-490769

Reclamant:

Onder andere in de paragrafen 4.7 en 4.8 baseert de gemeente zich op onderzoeken uit 2018 en eerdere jaren. Dat houdt in dat die onderzoeken inmiddels meer dan 5 jaar oud zijn. Die periode wordt normaal gezien als maximale houdbaarheidsdatum voor onderzoeksrapportages. Initiatiefnemers worden bij planontwikkeling altijd gedwongen minder oude rapporten voor te leggen. Zo niet de gemeente die nog vrijelijk verwijst naar deze oude rapporten. Het ware beter deze in de aanpassing weg te laten en te motiveren waarom er op de onderzochte aspecten geen nieuwe rapportages zijn opgesteld. Óf de rapporten te actualiseren en daaraan dan ook gevolg te geven in de actualisatie.

Reactie gemeente:

De actualisatie van het bestemmingsplan betreffen wijzigingen die al toegestaan zijn middels onherroepelijke vergunningen en een ambtshalve wijziging. Gezien de minimale aard van deze wijzigingen, zijn overige effecten niet van toepassing. Aanvullende onderzoeken betreffende de wijzigingen zijn dus niet van toepassing.

7. Toelichting conclusie 6.2

Reclamant:

De laatste zinnen van de actualisatie luiden: 'Het uiteindelijk bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' is vastgesteld door gemeenteraad op 4 oktober 2018. In 2023 wordt het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik. In het kader van deze actualisatie heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.' De 2e zin is niet afgemaakt. Het resultaat van het gehouden vooroverleg is niet bekend gemaakt. Hierdoor ontstaat een ongewenst onzekere situatie.

Reactie gemeente:

De zin wordt afgemaakt.



Z-24-490769

Zienswijze reclamant 2 – DOC-24-774211

Indiening zienswijze

De zienswijze, met kenmerk DOC-24-774211, ontvangen op 30 december 2023, is ingediend door een bewoner van de Vlietsingel te Medemblik.

Bezwaren zienswijze en reactie gemeente

1. Bouwhoogte oeverbeschoeiing

Reclamant:

De gemeente geeft in artikel 6.2.3. van de regels aan dat de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen ten hoogste 1,4 m boven de waterlijn bedraagt. De reclamant is daar fel op tegen. Het oorspronkelijke plan is destijds duidelijk met alle omwonenden gecommuniceerd. Dit plan kan nu niet ineens worden aangepast, zonder dat iedereen hier expliciet kennis van heeft genomen. Een enkel berichtje in de Medembliker tijdens de feestdagen dat er een plan is in te zien op het gemeentehuis zal de meeste bewoners zijn ontgaan. Het oorspronkelijke plan voorzag in een lage walbeschoeiing om zo het vriendelijke karakter van de wijk te behouden. De hoge opgetrokken steile walbeschoeiingen die nu toegelaten zouden worden, zijn hier strijdig mee en leveren een zeer rommelig beeld op. Bovendien ontstaat er een ongelijkheid met de bewoners aan de Vlietsingel en de Oostersingel, rondom het DEK terrein.

Reactie gemeente:

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (vastgesteld op 4 oktober 2018) vermeldt bij de bestemming 'wonen' geen maximale bouwhoogte van oeverbeschoeiing. Het toevoegen van een maximale hoogte voor oeverbeschoeiing binnen de bestemming 'wonen' is echter niet noodzakelijk. De voorgestelde wijziging komt te vervallen.

2. Verhoging goothoogte

Reclamant:

De gemeente geeft aan dat er sprake zou zijn van een verhoging van de goothoogte van 5,88 naar 6 meter. De reclamant vindt het onbespreekbaar om de goothoogte naar 6 m te verhogen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de maximale goothoogte in het vigerende bestemmingsplan 5,88 meter is. In het vigerende plan staat dat de maximale goothoogte echter 5,50 m is. Ik denk dat jullie hiermee iedereen op het verkeerde been zetten. Men zal denken: och, 12 cm is niet zoveel. De voorgestelde 6 m is buitenproportioneel op deze plek. In het vigerende plan staat dat de maximale goothoogte 5,50 m is. Dat wil de reclamant gehandhaafd zien.

Reactie gemeente:

Het verhogen van goothoogte van enkele woningen in het plangebied past inderdaad binnen de uitzonderingsregel van 10 %. De voorgestelde wijziging van artikel 6.2.1, lid e van de regels komt te vervallen.

3. Verplaatsing bouwvlakken en afstand bijbehorende bouwwerken

Reclamant:

Op het verplaatsen van bouwvlakken heeft de reclamant geen zicht. De reclamant begrijpt het niet, evenals het item toevoegen van een uitzondering op de regel wat betreft de minimale afstand van 2 m



Z-24-490769

tussen bijbehorende bouwwerken en de achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan. Dit is niet duidelijk in het verhaal van de gemeente. Er is geen 'was - wordt' beschrijving of aanduiding toegevoegd. Het wordt zo een zoekplaatje voor de burger.

Reactie gemeente:

Verplaatsing bouwvlakken

De volgende toevoeging wordt opgenomen in het bestemmingsplan:

De betreffende vier bouwvlakken zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De linker afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het originele bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (vastgesteld op 4 oktober 2018). De rechter afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (ontwerp). De bouwvlakken zijn verplaatst omdat voor de bouwwerken in de bouwvlakken op locatie 1 tot en met 3 onherroepelijke vergunningen zijn afgegeven waarmee de bouwwerken buiten de bouwvlakken gebouwd mochten worden. Met deze wijziging van de bouwvlakken wordt de bestemde situatie in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. Voor locatie 4 geldt dit niet. Dit betreft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het bouwvlak bij het vigerende bestemmingsplan abusievelijk niet in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan is vastgesteld. Gezien de minimale aard van de wijzigingen, zijn overige effecten niet van toepassing.



Punt 1: bouwvlak richting het oosten verplaatst.

Punt 2: de grens van het bouwvlak is dichterbij de wegen verplaatst.

Punt 3: het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid.

Punt 4: de twee bouwvlakken zijn verkleind en verplaatst naar het oosten.

Afstand tot bijbehorende bouwwerken

Betreffende wordt opgenomen in de regels, conform een onherroepelijke vergunning afgegeven. Het is namelijk stedenbouwkundig niet overal de bedoeling dat er tegen de weg aan gebouwd wordt. Een verduidelijking zal worden toegevoegd.

Het artikel 6.2.2., lid a wordt als volgt aangepast:

Oorspronkelijk voorgesteld tekst:



Z-24-490769

Bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in gevallen waarin een perceel aan twee zijden is voorzien van wegen;

Voorgestelde tekst na zienswijze:

Bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in gevallen waarin een perceel zowel aan de voorzijde als aan een van de zijkanten is voorzien van wegen;

